

# 江苏省房屋养老金政策实施中存在困难及建议

张馨予 周彤彤 刘荣锴

宿迁学院经济管理学院

**摘要:** 房屋养老金制度是保障住宅长期维护、提升居住安全与房屋使用年限的重要保障。江苏省老旧小区存量较大、新建住宅规模持续扩大,在房屋养老金政策推进过程中,逐渐暴露出老旧小区资金来源不足、新建小区使用审批流程烦琐、资金监管与使用透明度不高等现实问题。这些问题的形成,与历史政策不完善、外部资金引入困难、审批环节复杂、部门协同效率不高以及评估监管机制不健全等因素密切相关。本文借鉴国内先进地区多元化筹资与信息化平台管理经验,结合江苏省实际情况,提出构建政府补贴、业主自筹与社会资本参与相结合的多元筹资体系,搭建全省统一的线上管理平台以优化审批流程,健全资金监管与信息公开机制,从而有效破解政策实施难题,推动房屋养老金制度平稳可持续运行,为城镇住宅安全维护与民生保障提供有力支撑。

**关键词:** 房屋养老金; 老旧小区; 维修资金; 政策实施; 江苏省

**DOI:** 10.65976/3106-1540.2026.02.002

## Difficulties and Suggestions in the Implementation of the Housing Pension Fund Policy in Jiangsu Province

Zhang Xinyu Zhou Tongtong Liu Rongqiang

School of Economics and Management, Suqian College

**Abstract:** The housing pension fund system serves as a key institutional guarantee for the long-term maintenance of residential buildings, the improvement of housing safety, and the extension of service life. Jiangsu Province has a large stock of old residential buildings and a continuously expanding scale of new housing. In the implementation of the housing pension fund policy, the province has encountered prominent problems such as insufficient funding for old communities, complicated approval procedures for new housing, and inadequate supervision and transparency of fund use. These problems are closely related to imperfect historical policies, difficulties in introducing external funds, redundant approval links, low inter-departmental coordination efficiency, and inadequate evaluation and supervision mechanisms. Based on the experience of diversified financing and information platform management in advanced regions, this paper puts forward suggestions for Jiangsu to establish a diversified financing system integrating government subsidies, owner contributions and social capital participation, build a unified provincial online management platform to optimize approval processes, and improve fund supervision and information disclosure mechanisms. These measures can effectively solve the dilemmas in policy implementation, promote the stable and sustainable development of the housing pension fund system, and provide strong support for urban housing safety maintenance and people's livelihood security.

**Keywords:** housing pension fund; old residential communities; maintenance funds; policy implementation; jiangsu province.

### 引言

随着我国城镇化的不断推进,房屋作为居民重要的固定资产,它的长效维护是人们切实关注的重要问题。房屋养老金制度作为保障房屋维修资金来源的重要措施,在提升房屋安全性能、延长房屋使用寿命等方面发挥着重要作用<sup>[1]</sup>。江苏省作为经济大省,在房屋养老金政策实施过程中积累了一定的实践经验,但

也面临着诸多挑战<sup>[2]</sup>。本文将基于江苏省房屋养老金政策的实施现状,深入分析其存在的问题及成因,结合深圳地区的先进做法,提出优化建议,为完善江苏省房屋养老金制度提供参考<sup>[3]</sup>。

### 一、江苏省房屋养老金政策实施的现状

#### (一) 老房子相关情况

江苏省作为城镇化起步较早的省份,老房子占比

相对较高。据统计,全省建成时间超过20年的老旧小区占比高达35%,目前这些房屋普遍面临着设施老化、维修需求迫切的问题。由于老房子的房屋养老金的资金来源严重不足并且早期未建立完善的房屋养老金缴纳制度,现有的多数老房子缺乏初始资金积累,仅依靠业主临时分摊维修费用,难以满足大规模维修需求。

## (二) 新房子资金审批情况

相较于老房子,江苏省新房子的房屋养老金资金储备相对充足。在现行政策下,新建商品房业主在购房时要按照规定缴纳房屋养老金,此举为房屋后续的维修提供了初始资金,但在资金使用审批过程中,存在着流程复杂、效率低下的问题<sup>[4]</sup>。业主申请使用房屋养老金时,需要经过业主意见征集、物业审核、街道办备案、主管部门审批等多个环节,导致审批流程过多、周期过长,经常无法及时地响应房屋维修需求,影响了房屋养老金的资金使用效率。

## 二、政策实施面临的困难及原因分析

### (一) 面临的困难

#### 1. 老房子资金来源不足,渠道不完整

江苏省老旧小区房屋养老金普遍存在入不敷出的困境。老旧小区房屋养老金资金主要来源为业主临时分摊,缺乏稳定的资金补充路径,资金总量少,资金来源渠道少。同时,部分建成30年以上的老旧小区硬件设施问题频发,如房屋防水、排水管道等设施老化。设施单次维修成本高、维修速度慢,严重影响了居民的日常生活<sup>[5]</sup>。目前大量老旧小区长期处于带病运行状态,居民居住安全得不到保障。

#### 2. 新房子资金充足但审批流程复杂,效率低下

新建商品房的房屋养老金资金充足,但资金使用的“最后一公里”受阻严重。当房屋出现问题,业主需要完成业主意见征集(需要达到规定比例的业主同意)、物业工作人员现场核查并再次提交申请材料、街道办核对备案、住建部门审核资金拨付等多个环节,完整流程平均耗时2~3个月。当出现电梯故障、外墙脱落等紧急维修事件,冗长的审批周期不仅严重影响居民的日常生活,还存在重大安全隐患,易引发业主对政策实施的不满。

#### 3. 资金监管与使用透明度不足

当前,老旧小区和新建商品房的房屋养老金的监管制度与使用公开机制均有待完善。目前江苏省未颁布省级统一的房屋养老金专项监管制度,监管工作仅由审计厅兼任负责,监管工作分工不明确,未起到真正的监管作用。部分地区存在资金使用明细公示不及时、资金使用内容不详细等问题。业主难以清晰知晓

资金的具体流向和使用效益<sup>[6]</sup>。更有甚者,少数物业服务企业存在虚报维修项目、高估维修费用等违规的情况,导致资金浪费以及资金使用路径不明确,进一步加剧了资金供需紧张的矛盾,也降低了业主对房屋资金管理的信任度。

### (二) 原因分析

#### 1. 历史政策缺失与外部资金调动困难

在江苏省城镇化早期,房屋养老金制度尚未健全,部分老旧小区业主未缴纳相关资金。这一历史遗留问题直接导致老旧小区养老金先天不足<sup>[7]</sup>;当前未颁布省级系统性的外部资金补充机制,省内仅有少量试点小区有财政补贴,无法补充老旧小区的资金缺口。财政资金外部资金引入覆盖面窄、额度有限;社会资本参与老旧小区维修回报机制发展不完善,缺乏有效的引导和激励政策,难以吸引企业和社会组织投入资金,导致老旧小区资金缺口难以通过外部资本力量填充<sup>[8]</sup>。

#### 2. 审批体系烦琐,跨部门协同不畅

房屋养老金审批过程需多部门和多层级协同推进,但各部门之间的信息系统相互独立,需要申请维修金的业主需反复多次递交相似材料。而部门间为核验信息真实性需重复核查,大幅增加了审批时间;审批标准一刀切,对于不同类型、不同规模的维修项目审批流程相同。小型维修项目和紧急维修项目仍需遵循复杂的审批程序,进一步降低了审批效率;部分部门工作人员服务意识不足,工作效率低下<sup>[9]</sup>。审批流程缺乏明确的时限规定和监督机制,导致审批工作推进缓慢,难以满足业主的实际需要。

#### 3. 评估与监管机制不健全

房屋养老金制度发展至今,评估维修项目的必要性、维修方案的合理性及费用的真实性的专业房屋维修评估机构的缺乏,使资金滥用和浪费有了可乘之机;江苏省在房屋养老金使用监管方面以事后监管为主,事前预防和事中控制不足,难以及时发现和制止违规使用行为;此外,相关部门对违规使用资金的行为处罚力度较轻,震慑力不足,无法有效遏制各类违规操作。

## 三、解决方法——基于深圳做法

### (一) 深圳的做法

深圳作为房屋养老金制度实施试点城市在政策制定较为成熟,积累了诸多先进的经验。其政策主要集中在资金筹集和管理机制两方面:在资金筹集方面,深圳建立了多元化资金筹集政策<sup>[10]</sup>,意在以政府为主导对老旧小区给予财政专项补贴,业主参与建设缴纳一定的改造资金,鼓励社会资本入资通过投资、捐赠等方式对房屋养老金给予补充,形成了“政府补贴+业主缴纳+社会资本参与”的模式;在管理机制方面,

深圳搭建了统一的房屋养老金信息化管理平台,实现资金缴纳、申请、审批、监管全流程线上办理。这样的做法不仅简化审批环节提高审批效率,还使资金走向透明化、公开化,保障了资金的流通。

## (二) 结合江苏实情提出的建议

### 1. 构建多元化资金筹集体系

针对老房子房屋养老资金不足问题,江苏省可参照深圳设立老旧小区房屋维修专项财政补贴,对符合条件的老旧小区给予维修资金支持;再者,业主自行筹集部分资金用于房屋养老;同时大力鼓励社会资本参与,通过税收优惠、政策扶持、鼓励表扬等方式,吸引企业和社会组织对老旧小区维修改造给予帮助,有钱出钱,有力出力。

### 2. 优化审批流程及资金管理

借鉴深圳信息化管理经验,搭建江苏省统一的房屋养老金线上管理平台。整合各部门审批职能加强跨部门协同配合,打破跨部门、跨层级审批复杂协调困难的难题,实现“一网通办”提高审批效率。简化审批环节明确各部门审批时限,对于小型维修改造项目实行备案制,大型维修改造项目优先进入审核流程。建立健全房屋养老资金管理机制,明确政府部门、物业企业及业主的权责,加强资金监管防止资金滥用、不用、乱用,确保资金专款专用。

## 四、结语

“十五五”规划蓝图中,将适老化改造以及保障老年人生活质量列为民生发展的重要规划当中。房屋养老金政策是保障房屋改造维护、提升居民居住质量的重要制度保障。江苏省在房屋养老金政策实施过程中,不仅面临着老房子资金短缺问题,还有新建房子资金使用审批效率低等突出问题,这些问题大大制约

了政策的充分发挥。江苏省房屋养老金政策制定过程中可通过借鉴深圳地区的先进做法,结合江苏省实际情况,构建多元化资金筹集体系、优化审批流程及完善管理机制,能够有效破解当前政策实施困境,大大推动房屋养老金制度持续健康发展,为江苏省居民提供更加安全、舒适的居住环境。

## 参考文献:

- [1] 蔡真. 房地产业重构要点与金融跟进策略 [J]. 银行家, 2024(10):21-24.
- [2] 朱轩龙. 长三角一体化下沪籍老年人异地机构养老存在问题及对策研究 [D]. 上海: 华东师范大学, 2023.
- [3] 王祥明. 江苏省城镇职工基本养老保险效率评估 [D]. 南京: 南京财经大学, 2013.
- [4] 陈晓煜. 福利多元主义视角下上海乙街道社区养老服务的问题与对策研究 [D]. 上海: 上海师范大学, 2024.
- [5] 刘力. 基于供应链视角的财务共享服务中心资金管理优化 [J]. 中国集体经济, 2025(8):173-176.
- [6] 毕振斌. 施工企业财务信息化建设对资金流动的影响研究 [J]. 财经界, 2025(15):141-143.
- [7] 张晓东. 上海市老旧小区社区居家养老服务现状及优化路径 [D]. 上海: 华东师范大学, 2023.
- [8] 杨旒, 韩海燕. 共益型社会企业对老旧小区长效治理的驱动机制——角色重塑与资源重配 [J]. 北京行政学院学报, 2021(3):34-41.
- [9] 郭琳琳. Y市乙区社区网格化管理问题研究 [D]. 大连: 东北财经大学, 2024.
- [10] 盛志辉. 大语言模型技术赋能智慧社区治理的发展优势与实践路径 [J]. 商业观察, 2024, 10(36):86-90+120.